

Políticas de Habitação em Portugal: tendências recentes e cenários futuros

Sónia Alves

sonia.alves@ics.ulisboa.pt

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa
Danish Building Research Institute, Aalborg University

Estrutura

Introdução: o propósito da comunicação.

Os estudos de análise prospetiva.

O contributo de Jim Kemeny para a análise comparativa dos sistemas de habitação internacionais.

A teoria dos mercados de arrendamento (Kemeny, 1995).

A relevância destas teorias para exercícios de análise prospetiva no domínio da habitação em Portugal.

Conclusões.

Os estudos de análise prospectiva

- A fim de visualizar futuros desejáveis, é necessário perguntar ‘o que queremos’, ‘o que esperamos’, e - com um olho na dimensão ética da sustentabilidade – ‘o que deverá acontecer’ (Bina e Ricci, 2015).
- Os futuros não são meras extensões temporais do aqui e agora (Godet, 2000).

Introdução: o propósito da comunicação

- Refletir sobre as teorias dos mercados de arrendamento (Kemeny, 1995) e testar a sua relevância em exercícios de análise prospetiva;
- Discutir as escolhas que têm vindo a ser feitas e, de um ponto de vista normativo, refletir sobre futuros possíveis e desejáveis.

O contributo de Jim Kemeny para os estudos de análise comparativa internacional

Kemeny problematizou as relações entre habitação e sociedade, da perspetiva:

- dos fatores estruturais que explicam as diferenças/similaridades dos sistemas de habitação entre diferentes países;
- dos impactos que essas diferenças (ao nível dos sistemas de habitação) têm nos estilos de vida do quotidiano, nos padrões de mobilidade residencial das famílias, etc.

Resultados

- Não há uma relação direta entre a proporção de casa própria e a prosperidade económica dos países;
- As diferenças ideológicas que influenciam as políticas de habitação jogam um papel importante para perceber as diferenças internacionais;
- As sociedades onde a habitação tem sido privatizada tendem também a ser privatizadas noutros domínios sociais.

Exemplo:

- Ao contrário de alguns países onde existe uma extrema ênfase na compra da casa própria e os governos despendem uma enorme quantidade de dinheiro para apoiar as famílias na compra das suas casas (ex. Austrália);
- noutros países, os governos encorajam o modelo do mercado social, apoiando o arrendamento sem fins lucrativos (*cost rental housing*).

O mercado social de arrendamento

- Os países ricos com uma baixa proporção de casa própria revelam características estruturais distintas na construção social dos seus sectores de arrendamento
- Nestes países o sector do arrendamento sem fins lucrativos é 'universal' (acessível a todos) e compete abertamente com o privado, com vista a amortecer os valores da renda e aumentar a qualidade do stock de habitação

Alojamentos familiares de residência habitual por ocupantes proprietários e inquilinos

Sistemas de arrendamento:

Integrados: apoiam o arrendamento sem fins lucrativos, com o objetivo de amortecer o preço das rendas e aumentar a oferta e qualidade de habitação.

Dualistas: separam o mercado de arrendamento privado de um que designam como social e é circunscrito aos pobres.

| | Ocupantes proprietários | Inquilinos (preço de mercado) | Inquilinos (renda social) | Outros | nr alojamentos por 1000 habitantes |
|-----------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------|------------------------------------|
| Suécia | 40 | 22 | 19 | 19 | 480 |
| Alemanha | 45,4 | 50,4 | 4,2 | | 506 |
| Dinamarca | 51 | 49 | | | 491 |
| Áustria | 51,6 | 28,3 | 20,1 | | 555 |
| França | 57,7 | 21,9 | 17,4 | 3 | 423 |
| Bélgica | 64,8 | 27,5 | 6,5 | 1,2 | 473 |
| Reino Unido | 64,2 | 17,6 | 18,2 | | 437 |
| Holanda | 60 | 7 | 33 | | 429 |
| Irlanda | 69,7 | 18,5 | 10,3 | 1,5 | 440 |
| Portugal | 73 | 18 | 2 | 7 | 556 |
| Grécia | 73,2 | 21,7 | 5,1 | | 590 |
| Espanha | 78,9 | 13,5 | 2,4 | 5,1 | 538 |
| Roménia | 98 | 0 | 1,5 | 0,3 | 425 |
| **** | **** | **** | **** | **** | **** |

Laissez-faire economy

Duas formas de
organização dos

Mercados de
arrendamento

Principal distinção:
o papel do sector de
habitação sem fins
lucrativos

Dualistas

Integrados

O setor de
arrendamento sem fins
lucrativos (social) é
restrito aos pobres

O estado apoia a
provisão de habitação
'sem fins lucrativos'
sobretudo para
arrendamento

A habitação arrendada
sem fins lucrativos é
acessível ao público
em geral (universal)

Mercado social de arrendamento

modelo económico criado para evitar os
extremos de uma economia liberal e
planificada



Cada país desenvolveu a sua própria versão de
mercado de arrendamento integrado; do ponto
de vista de extensão e tipo de empresas de
arrendamento sem fins lucrativos (cooperativas,
empresas de propriedade privada, municipal, ...)

Adere o caso português à teoria dos mercados de arrendamento dualistas (Kemeny, 1995)?



A provisão de habitação sem fins lucrativos é isolada num mercado nacionalizado a que só têm acesso os pobres.



O setor público de habitação é financeiramente pobre, mal mantido e as rendas são definidas pelo estado.

O mercado de arrendamento privado é orientado para o lucro e não existe regulação do valor das rendas



» nos novos contratos de arrendamento

» antigos contratos de arrendamento



Muitas décadas com congelamento/controlo das rendas

Senhorios descapitalizados; edifícios degradados e devolutos...

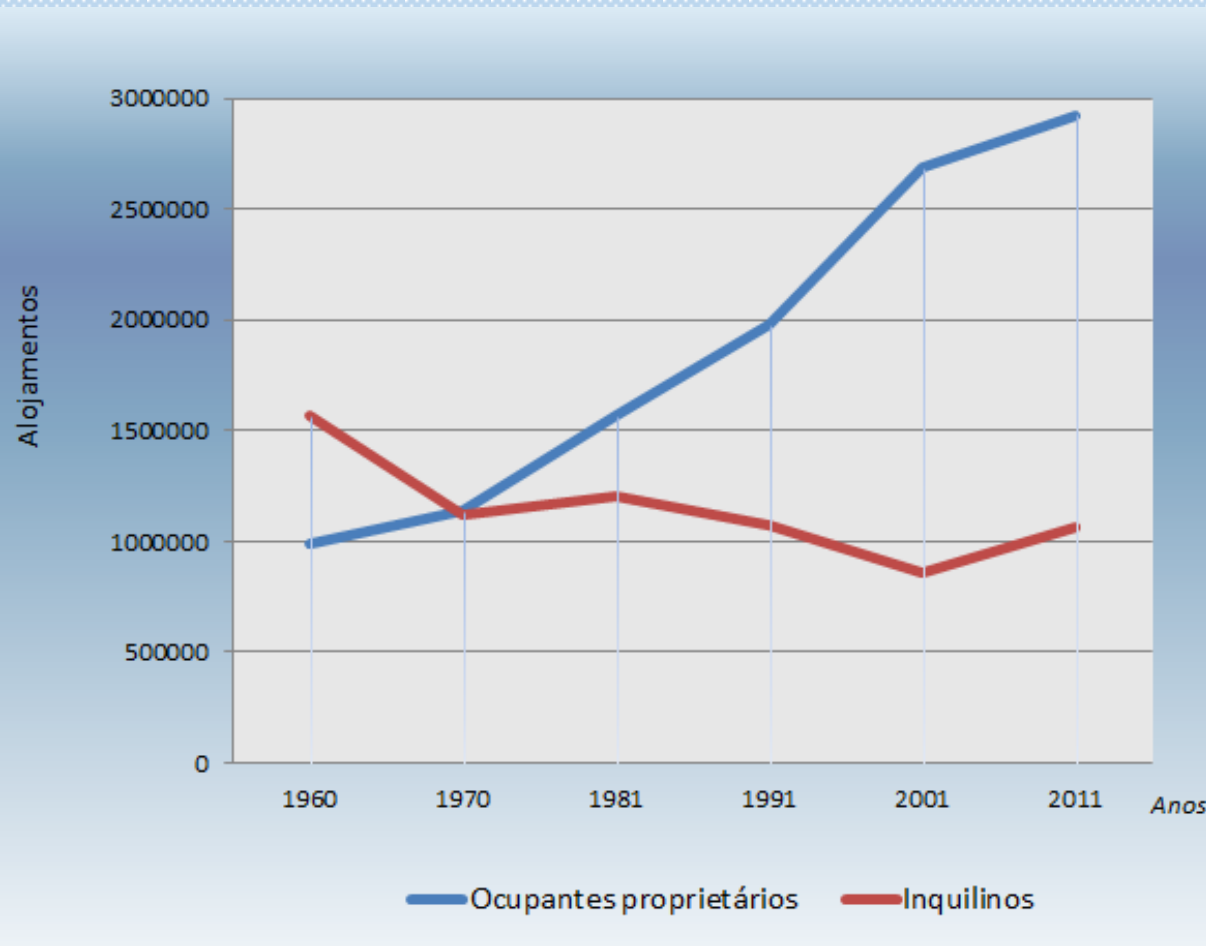
Quais os agentes e os propósitos da futura renovação ?

Reforma do arrendamento

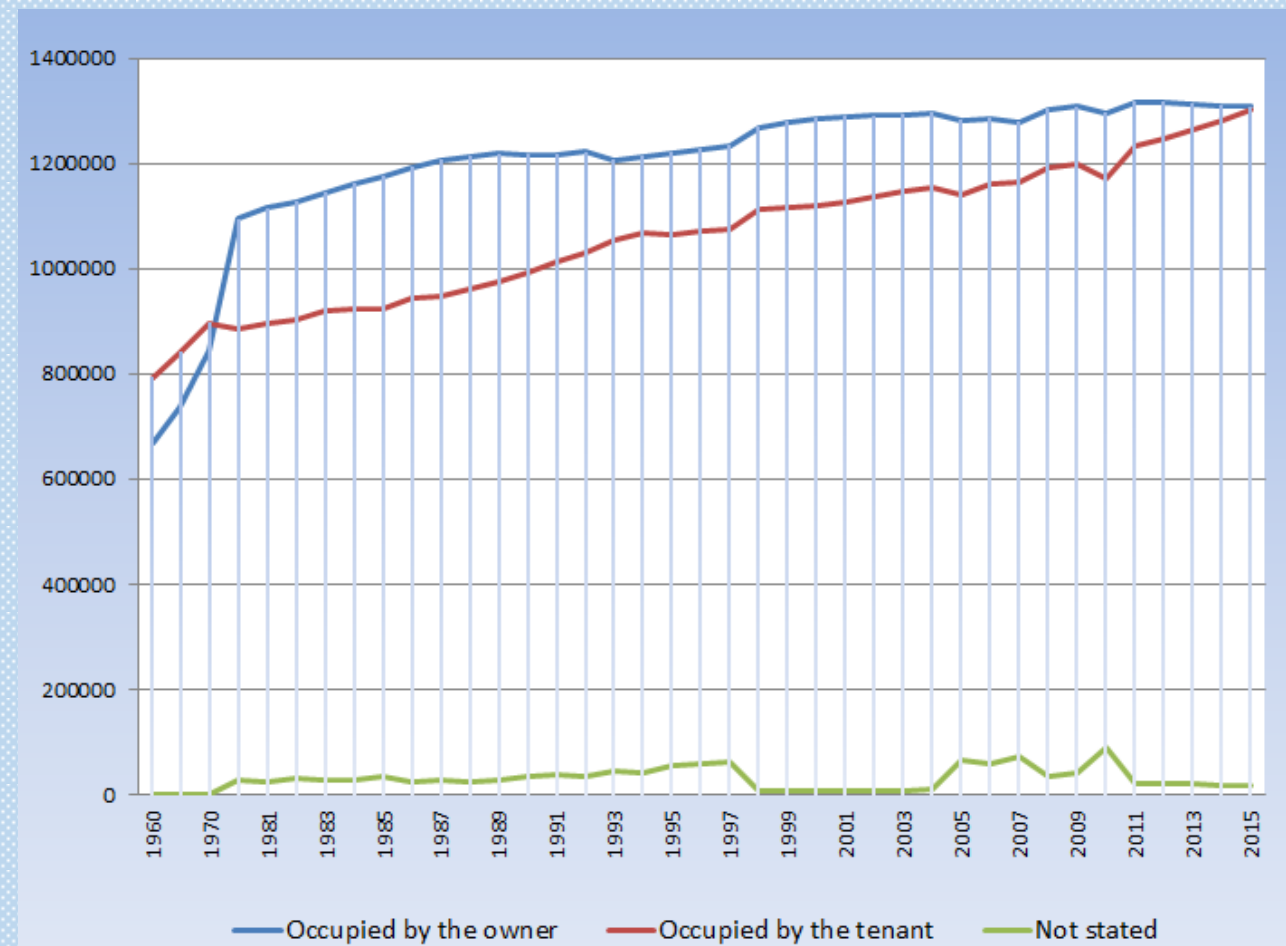
Liberalização valores das rendas

Habitação acessível para quem dela precisa?

Alojamentos familiares de residência habitual por ocupantes proprietários e inquilinos



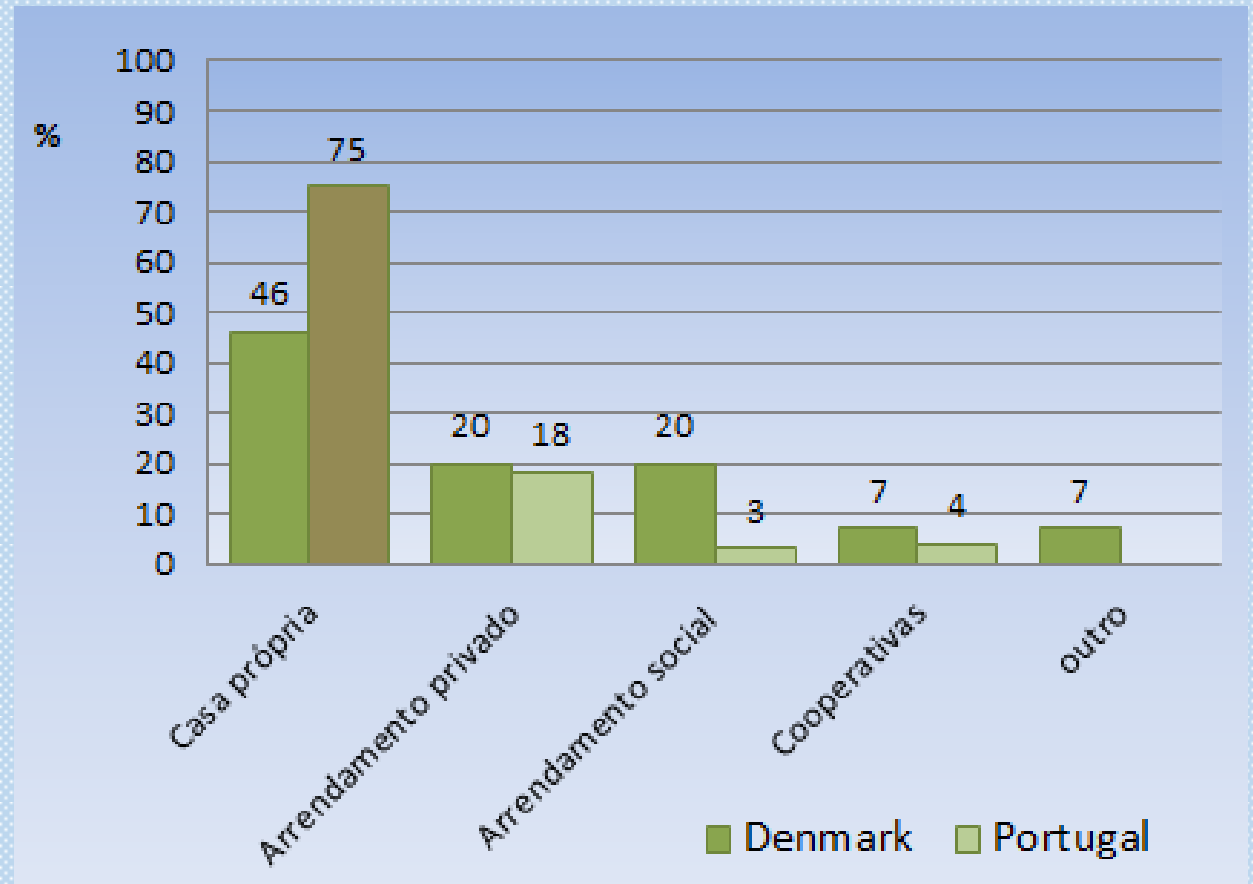
- PORTUGAL



- DINAMARCA

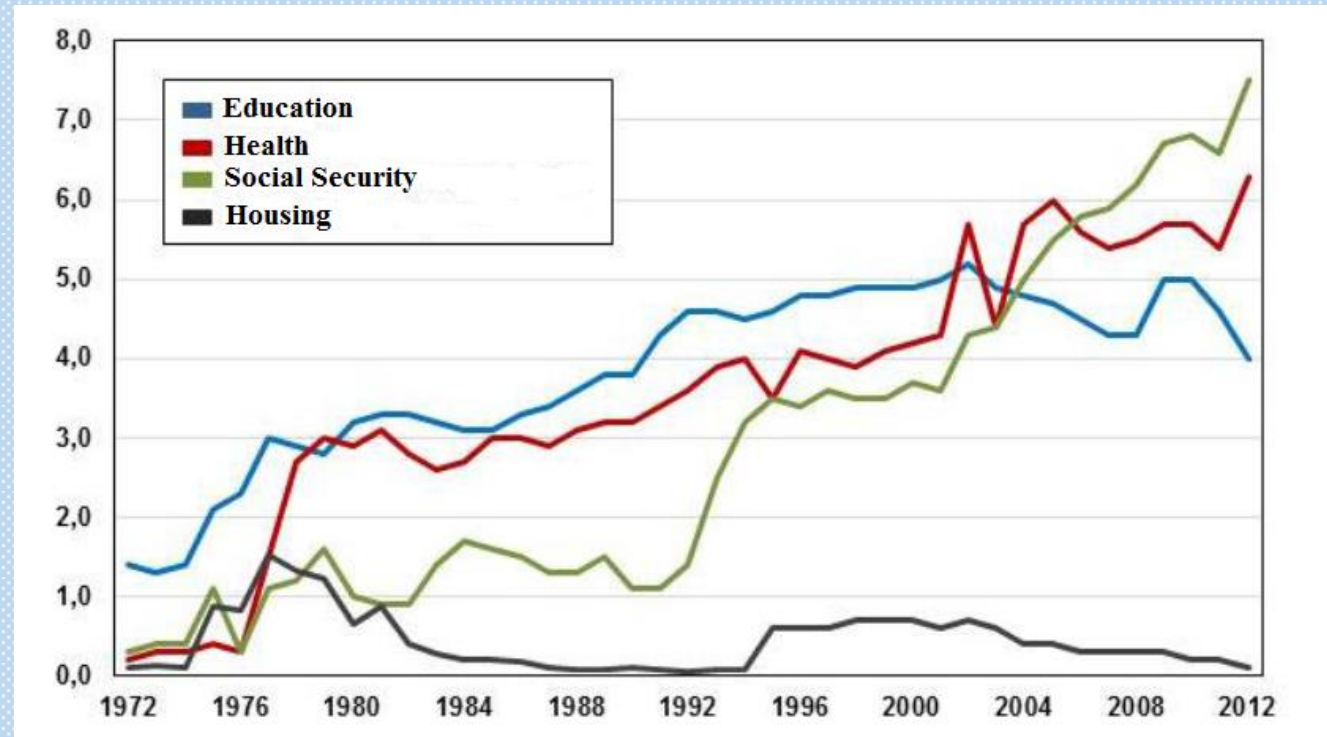
Estrutura dos regimes de propriedade PT e DK

- O setor de habitação social em Portugal é residual (3%) e restrito às famílias pobres;
- Na Dinamarca a habitação social é providenciado por empresas privadas sem fins lucrativos e é acessível a todos (contando, por isso, com um grande apoio social).
- O setor de arrendamento privado é similar nos dois países em termos quantitativos mas não qualitativos.

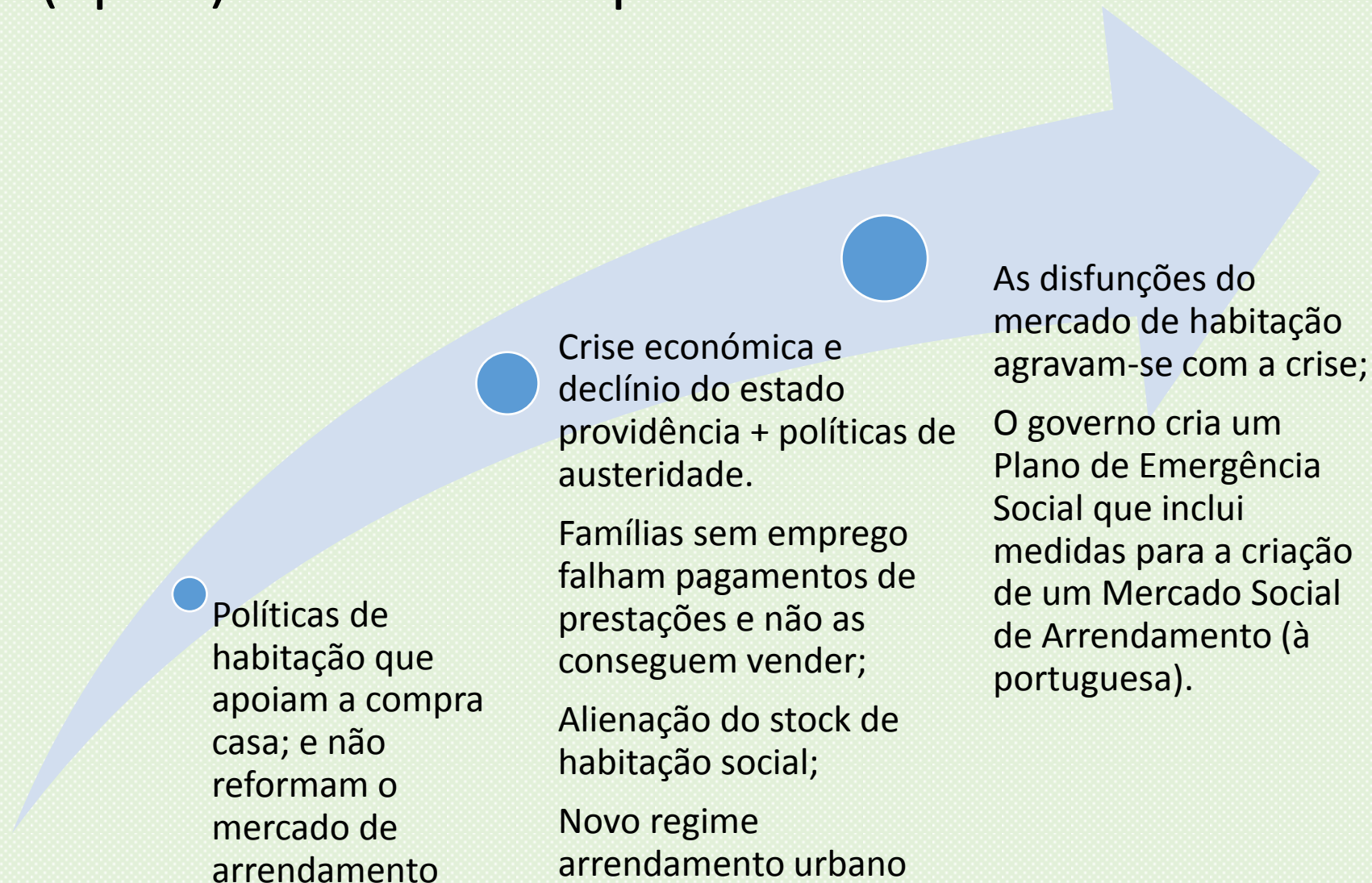


O caso português (breve diagnóstico)

- Elevados níveis de desigualdade económica (Alves, 2015);
- A habitação é sobretudo um produto de mercado (gráfico)
- O setor de habitação social foi estruturado de uma forma que criou problemas de gestão, reputação e viabilidade financeira (Alves e Andersen, 2015)



(que) Cenários para o futuro ???



Mercado Social de Arrendamento *(à portuguesa)*

- Visa criar um novo “nicho de mercado” entre o mercado livre de arrendamento e o da habitação social;
- Baseia-se numa parceria entre o Estado, as Câmaras Municipais e Entidades Bancárias para:
 - i) possibilitar a oferta de imóveis com rendas 30% abaixo do mercado normal (?);
 - ii) rentabilizar o crescente património imobiliário que os bancos têm herdado;
 - iii) potenciar a reabilitação urbana do parque habitacional, em alguns casos em estado de degradação....

Kemeny sobre o Mercado Social de Arrendamento

- 1º a criação não acontece automaticamente: requer um investimento de longo-prazo;
- 2º o setor tem de ser alimentado até serem produzidos suficientes edifícios de idade diferente, com uma distribuição equitativa em diferentes áreas da cidade;
- 3º o setor de arrendamento sem fins lucrativos deve ser apoiado pelo estado para competir com o setor de arrendamento privado.

imobiliário



As operações de arrendamento já chegaram a representar mais de 50% das transações de casas das principais redes de mediação imobiliária, mas estão hoje em cerca de 25%. A compra de casa volta a ganhar terreno, num país onde ser proprietário é ainda uma questão cultural **p04**

“Os números não podiam ser mais claros: no período de 2009 a 2014, os preços de venda na Baixa do Porto subiram 49%. Tinham descido até 2011, recuperando desde então” Diretor da Confidencial Imobiliário **p02**

“Os imóveis de uso não-residencial já são cerca de 39% das vendas imobiliárias realizadas pelo Millennium bcp este ano” **p03**

Referências

Alves S (2015) Welfare State Changes and Outcomes: the Cases of Portugal and Denmark from a Comparative Perspective. *Social Policy & Administration*, Vol. 49-1 (Article first published online 13 April 2014), 1-23.

Alves S e Andersen H T (2015, Julho) Social housing in Portugal and Denmark: a comparative perspective. Paper apresentado no European Network for Housing Research, Lisboa, 2015, Lisboa.

Alves S e Branco R (2015, Junho) Affordable housing and urban regeneration in Portugal: a troubled tryst? Paper apresentado no European Network for Housing Research, Lisboa, 2015, Lisboa.

Bina O e Ricci A (2015) Building Scenarios for Sustainable Urbanisation: Balancing 'Can', 'Need', and 'Want', *Urbanisation and Global Environmental Change*, UGEC VIEWPOINTS, 30 July 2015

Godet M (2000) The art of scenarios and strategic planning: tools and pitfalls. *Technological forecasting and social change*, 65(1), 3-22.

Sónia Alves

Instituto de Ciências Sociais, Universidade de Lisboa / Danish Building Research
Institute, Aalborg University, Av. Professor Aníbal de Bettencourt, 9, 1600-189
Lisboa, Portugal

Email: sonia.alves@ics.ulisboa.pt